

# REGULARIZACIÓN Y OPTIMIZACIÓN DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN IMPLEMENTADOS EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA<sup>1</sup>

Alfredo Gómez Villanueva\*

## Resumen

Actualmente muchas empresas presentan una debilidad en cuanto a la regulación de procesos, seguimiento de tareas, asignación de recursos y la interpretación que le han dado en el diseño de su flujo de trabajo para el desarrollo de proyectos, por lo cual y con el objetivo de fortalecerse y mantenerse como empresas competitivas, deben aplicar un proceso de cambio que le permita desarrollar un mapa de procesos, para optimizar y potencializar la calidad de los proyectos de construcción de vivienda desarrollados por medio de la regulación e integración en su sistema de gestión, aplicando el Estudio de Normativas, Estudio de Metodologías, Implantación y Puesta en Marcha. Basado en la guía PMBOK, como documento de referencia, para la regulación de actividades y procesos, recomendar las herramientas para el seguimiento y control basado en procesos e indicadores que sirvan como referencia para su aplicación en otro tipo de proyectos de construcción.

**Palabras clave:** Planeación, Ejecución, Control, Procesos, Regulación, Optimización, Mapa, Proyecto.

\* Arquitecto titulado, Magister en Administración de Proyectos, Especialista en Gerencia de Proyectos de Construcción y en Estudios Pedagógicos, con 30 años de experiencia laboral en el área de la construcción, y la docencia, enseñanza y aprendizaje en diferentes instituciones, manejo administrativo como gerente y asesor en diferentes empresas, par académico del Ministerio de Educación, miembro en varias ocasiones de la junta directiva de ACFA (Asociación Colombiana de Facultades de Arquitectura), miembro de la junta directiva de la SCA (Sociedad Colombiana de Arquitectos), conferencista y Decano de la Facultad de Arquitectura de la Corporación Universitaria de la Costa, CUC.  
E-mail: agomez@cuc.edu.co

Recepción: 27 de mayo de 2011  
Aceptación: 20 de junio de 2011

<sup>1</sup> El artículo es producto de la investigación terminada en marzo de 2011 denominada “Propuesta para la regularización y optimización de los procesos de gestión implementados en los proyectos de vivienda, desarrollados en la ciudad de Barranquilla”, del grupo de investigación ARUCO-CUC de la Facultad de Arquitectura en la línea de investigación “Calidad del Hábitat y del Entorno”.

## REGULARIZATION AND OPTIMIZATION OF THE MANAGEMENT PROCESSES IMPLEMENTED IN HOUSING PROJECTS

### Abstract

Many businesses now have a weakness in the regulation of processes, task tracking, resource allocation and the interpretation we have given in the design of workflow development projects, which, with the aim of strengthened and remain competitive enterprises, should implement a change process that allows you to develop a process map to optimize and empower the quality of housing construction projects developed through the regulation and integration management system, applying Standards Study, Study Methodology, Implementation and Commissioning. Based on the PMBOK Guide as a reference document for the regulation of activities and processes, recommend tools for monitoring and process-based control and indicators to serve as reference for application in other types of construction projects.

**Key words:** Planning, Execution, Control, Processes, Regulation, Optimization, Map, Projects.

### INTRODUCCIÓN

Las empresas de construcción para seguir y/o estar en este negocio de satisfacción de necesidades de vivienda en un mercado competitivo, deben hacer un alto en el camino y replantear sus políticas institucionales y su cultura organizacional hacia el logro de sus objetivos, a través de un adecuado planeamiento, ejecución, control y cierre de sus proyectos, siempre cubriendo las necesidades de sus clientes y otros involucrados clave, y justificando la existencia de la empresa con una rentabilidad satisfactoria.

En general las empresas u organizaciones cumplen un papel fundamental en el progreso y desarrollo económico de un país; desde y dentro de ellas se establecen las estrategias necesarias para lograr que sean competitivas, sobre la base de otorgarle las potestades y establecer la política, principios y procedimientos que propendan el desarrollo de la iniciativa, creatividad y responsabilidad.

Un factor clave en la eficiencia de una organización son los trabajadores quienes hacen un aporte participativo, para proponer e implementar, los cambios necesarios en la cultura de trabajo y en los criterios de eficiencia y eficacia. Lo que implica a su vez una responsabilidad directa por los resultados económicos, la introducción de nuevos conceptos organizativos y sobre todo la comprensión del papel que juega el colectivo laboral y los directivos en su transformación.

Si la finalidad de las organizaciones es trascender en su misión y visión, su gerencia debe precisar que para ello, existen diversos instrumentos de mejoramiento continuo, que ofrecen un sinfín de beneficios, pero es importante que aquellos que deciden involucrarse en alguno de estos proyectos sepan que ningún sistema de calidad por sí solo, resolverá los problemas de las organizaciones; es el impulso y pensamiento estratégico lo que marcará la diferencia entre las organizaciones que serán consideradas y lograrán ser competitivas y, las que simplemente desaparecerán.

### PROBLEMÁTICA

La mayoría de las empresas actualmente presentan una deficiencia en el seguimiento y ajuste del mapa de procesos para la administración de los proyectos, se le da más prioridad a unas etapas que a otras y aunque el sistema ha funcionado, los usuarios

no están satisfechos con los tiempos del proyecto ocasionando incremento en los costos generales.

Los cambios macroeconómicos que se presentan a diario, y la manera como estos influyen directamente en el comportamiento de los mercados inmobiliarios, particularmente de vivienda han llevado a estas empresas a tener la necesidad de efectuar sus procedimientos de manera más eficiente.

Es primordial incrementar su competitividad, identificando la calidad como aspecto fundamental, debido a la importancia que han tomado aspectos como rapidez en el diseño, canales de distribución y el cliente. Cambiando del enfoque centrado en los mercados a un enfoque centrado en el cliente.

En la actualidad muchas empresas no disponen de un mapa de procesos regulados, el cual les permita a los diferentes directores de proyecto de las mismas, llevar a cabo las labores administrativas durante el desarrollo de los proyectos, de una manera homogénea, ordenada y regularizada.

Cada director de proyecto de las entidades durante la gestión de cada proyecto, más que procesos en sí, lleva a cabo una serie de actividades de índole administrativo, las cuales va ejecutando gradualmente a lo largo de las diferentes fases del ciclo de vida de los proyectos de las mismas, en el orden y de la manera que su propio estilo administrativo lo defina.

### METODOLOGÍA

La metodología de la presente investigación es de tipo descriptivo, se realizó un levantamiento de datos, un análisis de ellos y se presentó en este proyecto la elaboración de una solución metodológica mediante el análisis del entorno existente, la identificación de estrategias, tácticas y el desarrollo de un mapa de procesos, que permita optimizar y potencializar la calidad de los proyectos de construcción de vivienda desarrollados por las empresas, por medio de la regulación e integración en su sistema de gestión.

- Técnicas de Investigación

Las fuentes de información que se emplearon en esta propuesta, adquieren un mayor valor investigativo al utilizar la modalidad de investigación mixta.

La investigación mixta fue el cimiento para la compilación y ordenamiento de datos. La base teórica para este proyecto se elaboró mediante una investigación documental basada en bibliografía de Teoría de Administración de Proyectos, enfatizando en las mejores prácticas del PMI, con el fin de derivar nuevos conocimientos y su aplicación a esta propuesta.

La investigación de campo se conformó de la información compilada de las entrevistas individuales y la reunión de lecciones aprendidas del realizador de esta metodología.

Objetivos	Fuentes de información		Entregables	Supuestos	Restricciones
	Primarias	Secundarias			
Realizar el estudio de la situación actual para analizar el nivel de estandarización y optimización de los procesos.	Entrevistas con involucrados en la dirección y gerencia de proyectos. (Entrevista cualitativa individual, antecedentes de la empresa).	Documentación en la empresa relacionada con la administración y gerencia de los proyectos.	Diagnóstico y recomendaciones sobre la precedencia y secuencia de los actuales procesos de gerencia de proyectos de vivienda de las entidades.	Se cuenta con el acceso a la información de las empresas. El gerente y administradores de los proyectos se encuentran abiertos al cambio siempre y cuando beneficien a la organización.	Poco conocimiento teórico en la aplicación de la administración de proyecto. Tiempo límite para la entrega del proyecto.
Esbozar un mapa de procesos acorde a los lineamientos establecidos en la guía del PMBOK para la estandarización de actividades y procesos.		Análisis de los aspectos administrativos y legales de la aplicación de cambios y regulaciones según el PMBOK.	Preparación del listado de controles y seguimiento del nuevo mapa de proceso. Recomendaciones para la implementación de los procesos seleccionados como objeto de estudio.		
Recomendar las herramientas para seguimiento y control basado en procesos e indicadores que sirva como referencia para su aplicación en otros tipos de proyectos de construcción.		Análisis de los aspectos administrativos y legales de la aplicación de cambios y regulaciones según el PMBOK. Documentación de la entidad.			

Cuadro 1. Resumen para el Desarrollo del Marco Metodológico orientado al cumplimiento de los objetivos (objetivos y fuentes de información, entregables, supuestos y restricciones)

RESULTADOS

Como alcance de este proyecto, se valora el tipo de configuración que más se adapta a las empresas y se presenta una propuesta para la regularización y optimización de los procesos de gestión implementados en los proyectos de vivienda realizados por las empresas.

Por lo anterior se debe resaltar que las organizaciones deben seleccionar las herramientas apropiadas para optimizar sus procesos individuales, así como globales, de acuerdo a sus necesidades específicas. Para esto, se debe contar con toda la información que les permita conocer los alcances de los instrumentos disponibles, pero sobre todo, deben concientizarse que los sistemas de aseguramiento de calidad y el certificado, no deben ser vistos como un triunfo, sino como programas integrales de gestión de la calidad que requieren de compromiso, esfuerzo, creatividad y constancia.

De esta manera, en la medida en que las actividades sean asumidas y ejecutadas como procesos, se podrán regularizar una serie de documentos de entrada y de salida para cada uno de estos, los cuales le permitirán a la entidad, evitar procesos innecesarios, disminuir procesos, identificar procesos faltantes, mejorar la comunicación interna, y documentar las lecciones aprendidas, entre otros, lo que se traduce en una eficiente gerencia de sus proyectos.

La calidad está ligada de forma directa con la productividad de las empresas, ya que es una condición para medir el valor producido por la misma y relacionarlo con los costos, y teniendo en cuenta que la productividad es un concepto determinado por eficiencia/efectividad, entonces se asume que la calidad puede ser factor concluyente para incrementar la eficiencia de las empresas.

Se optimiza la eficiencia al potencializar la utilización de los recursos y al satisfacer a los clientes en términos de costo y seguridad. Es por eso que la calidad debe ser empleada por las empresas como el camino para lograr su continuidad en el mercado al asegurar la total complacencia de sus clientes.

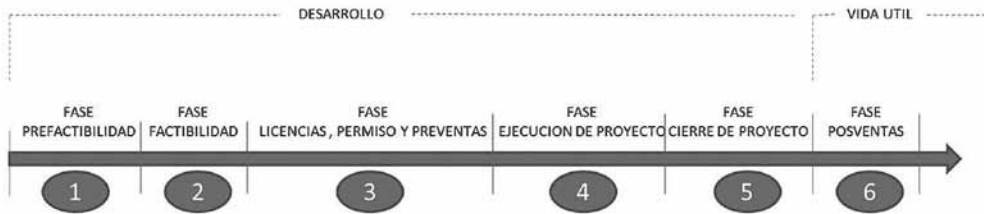
En los proyectos la calidad es igual de importante que el tiempo y el costo ya que

conforman parámetros que regirán el proyecto de principio a fin, por lo cual para lograr el éxito de este se tendrá que establecer un buen balance entre ellos.

Reducir al mínimo los problemas de las empresas en cuanto a los procesos que lleva a cabo para la gerencia de los proyectos de construcción de vivienda, el poder regularizarlos tendría un gran impacto en cuanto a su continuidad en la industria de la construcción.

OBJETIVO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

Desarrollar un mapa de procesos, que permita optimizar y potencializar la calidad de los proyectos de construcción de vivienda desarrollados por las empresas de construcción acorde a los lineamientos establecidos en la guía del PMBOK.



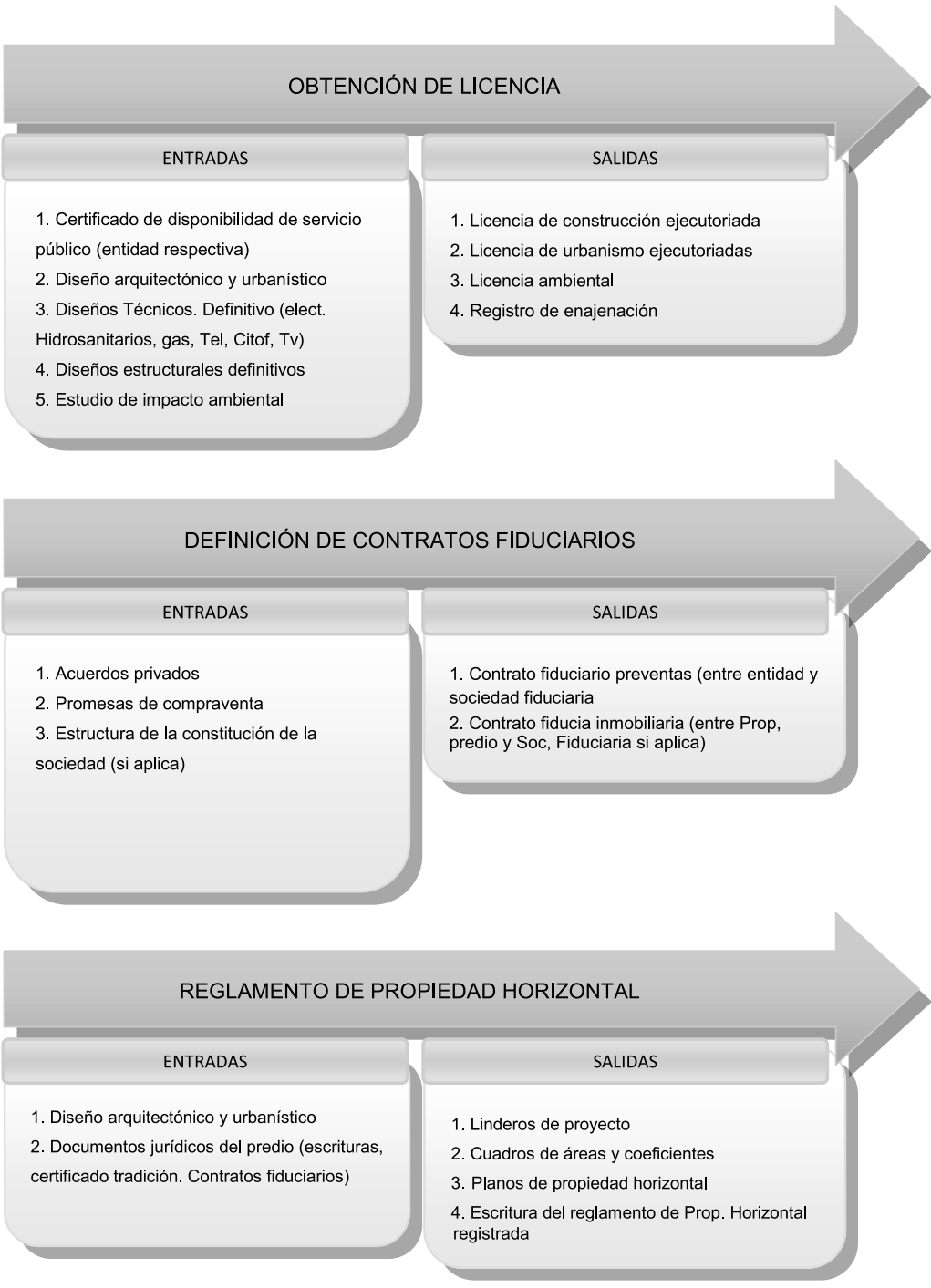
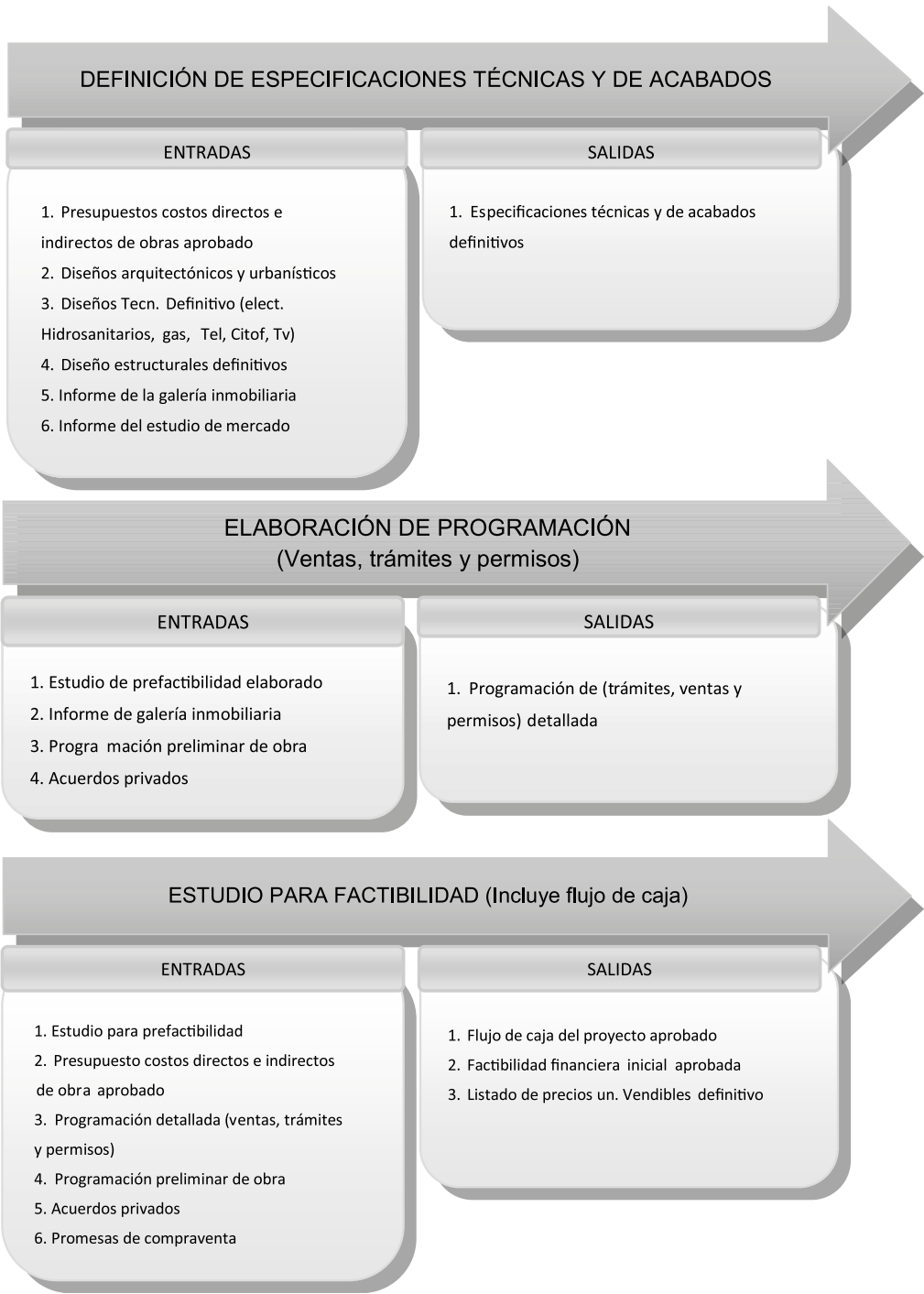
Ciclo de vida propuesto para las empresas

ANEXOS

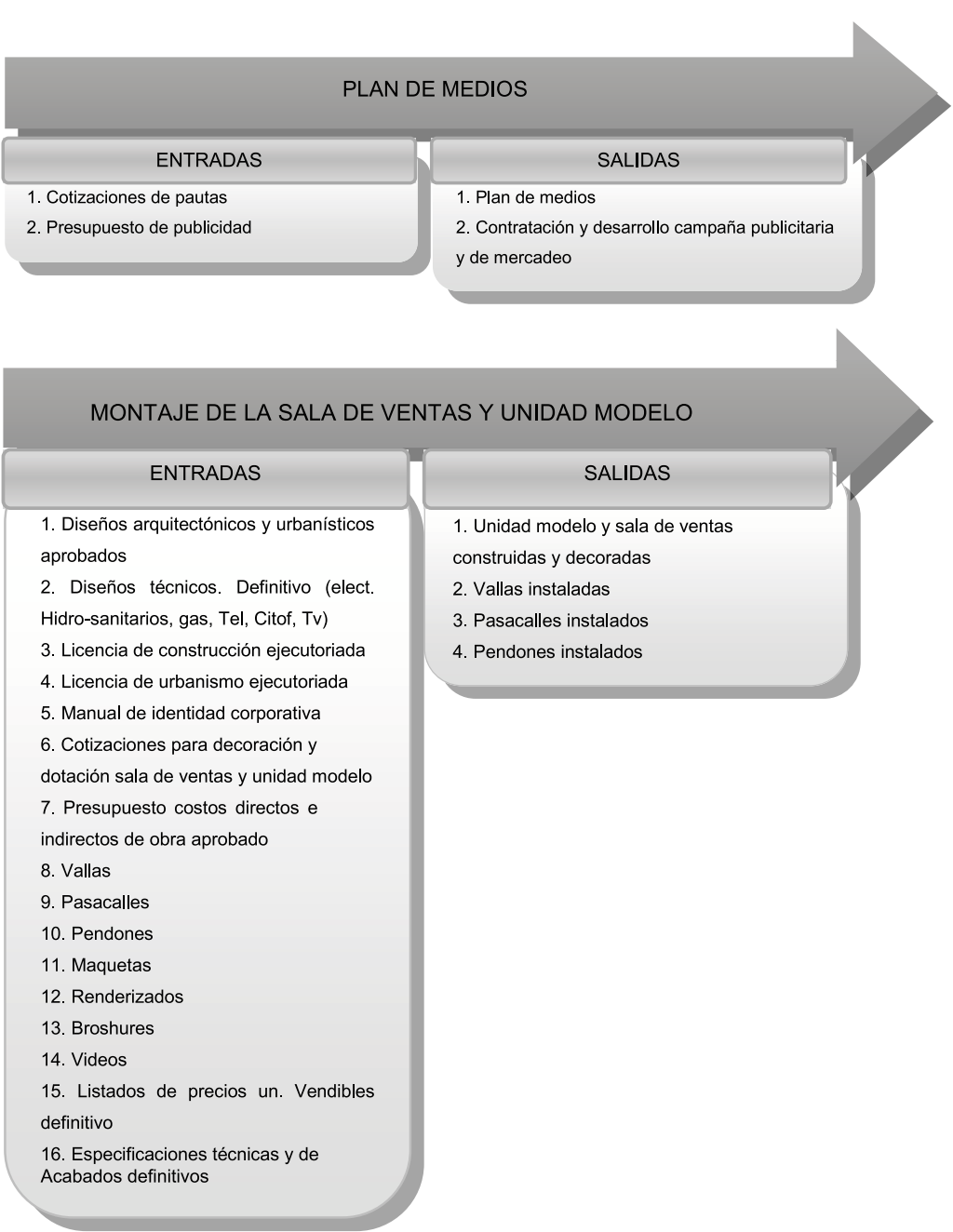
Mapa de los procesos propuestos para que sean llevados a cabo por las entidades durante la administración de proyectos inmobiliarios de vivienda y las respectivas fases, capitulaciones y secuencias de proceso.



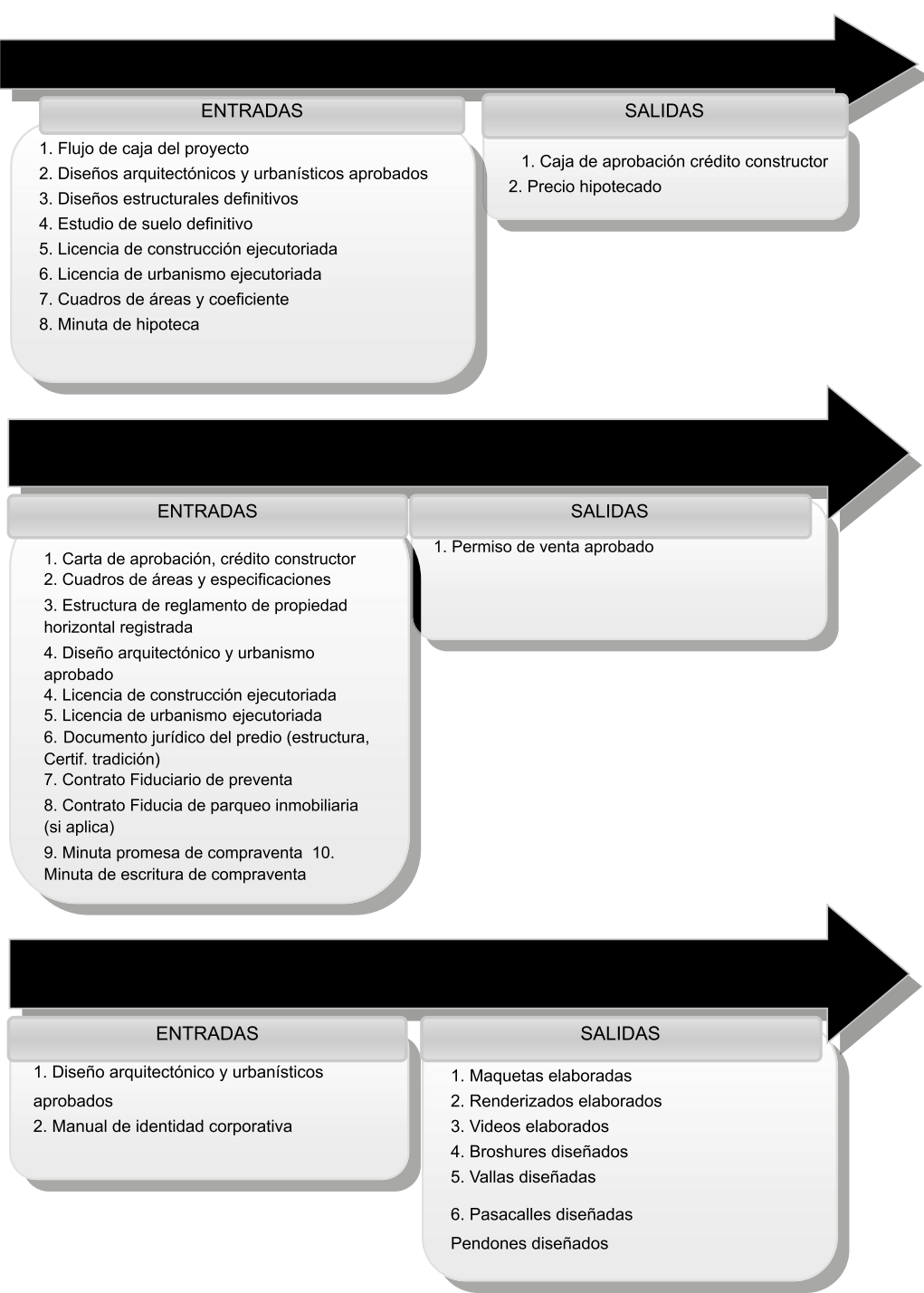
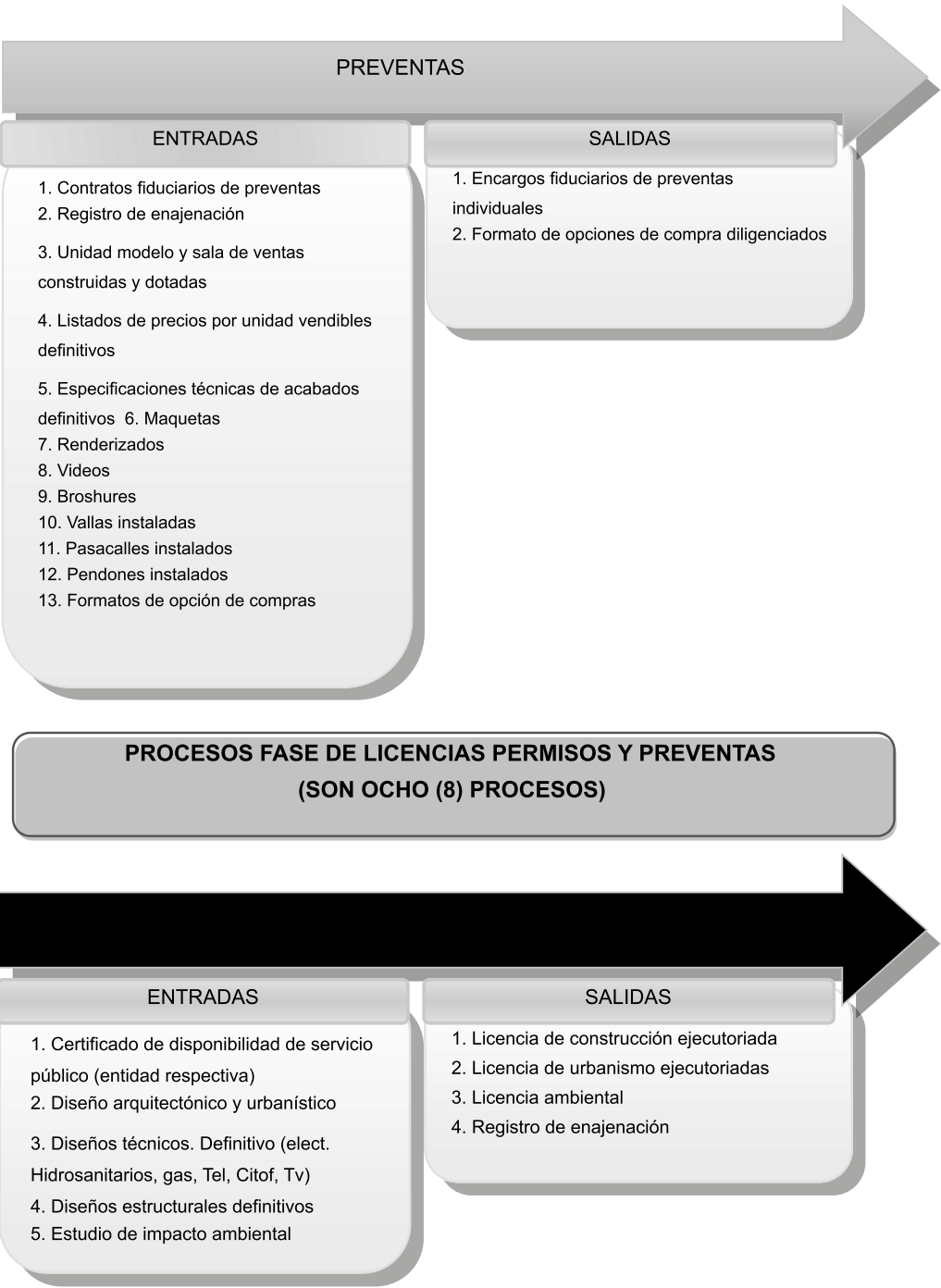


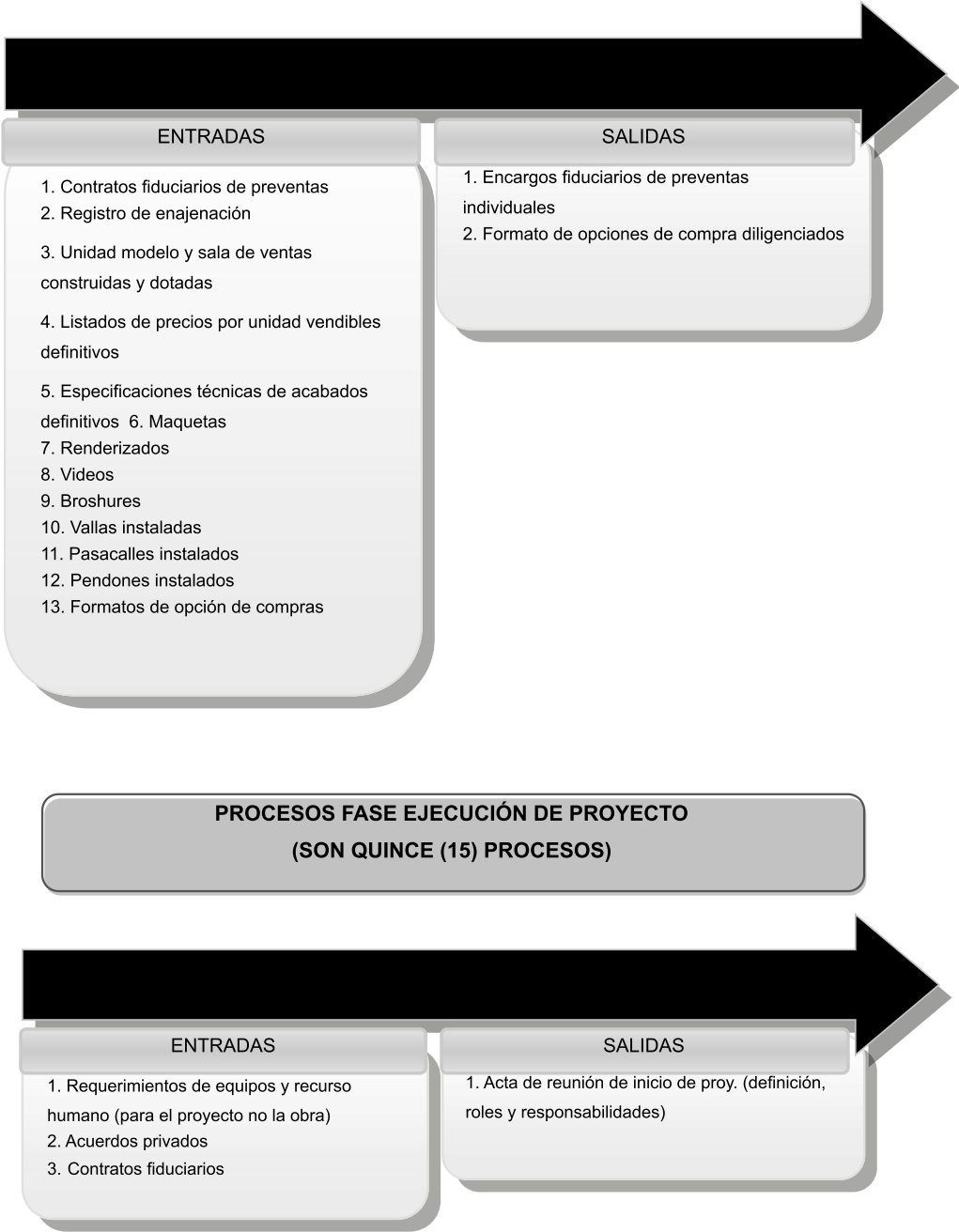
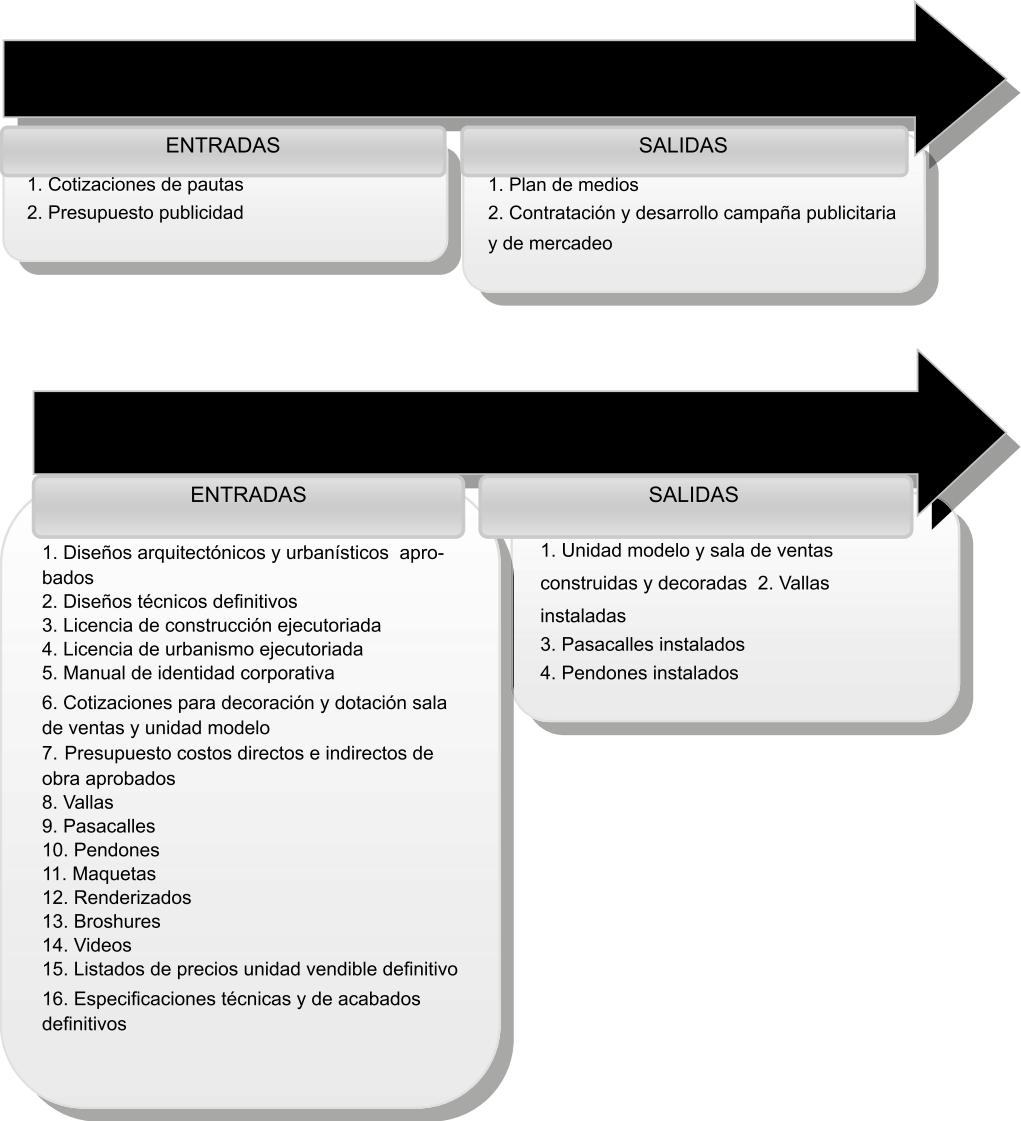


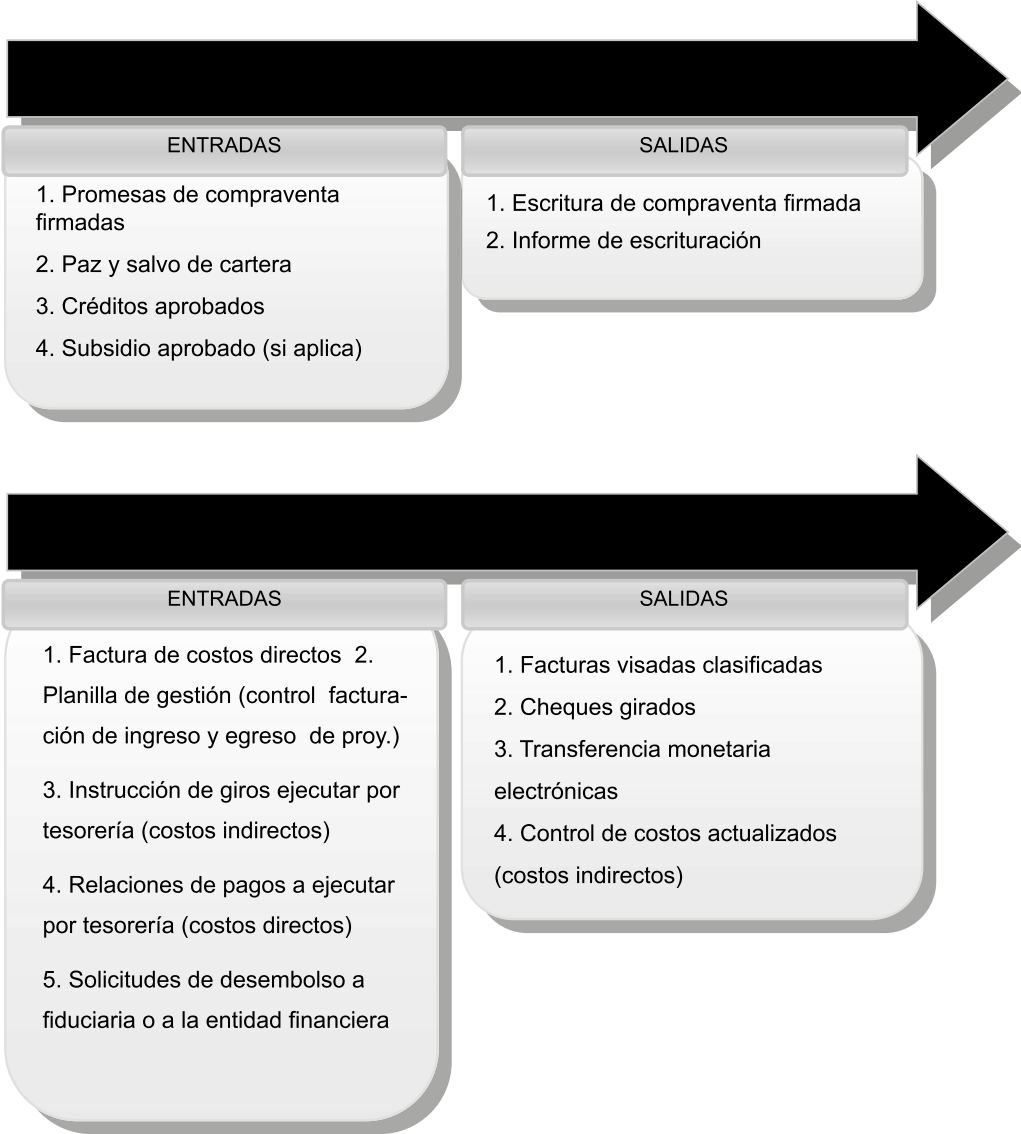


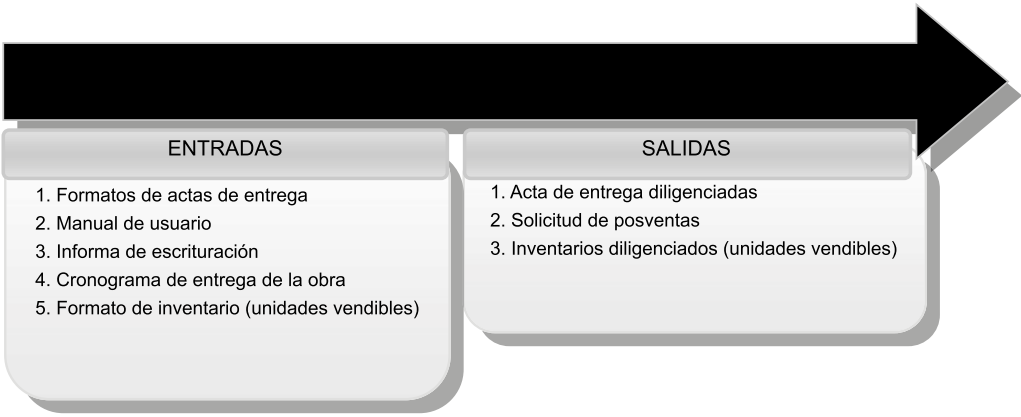
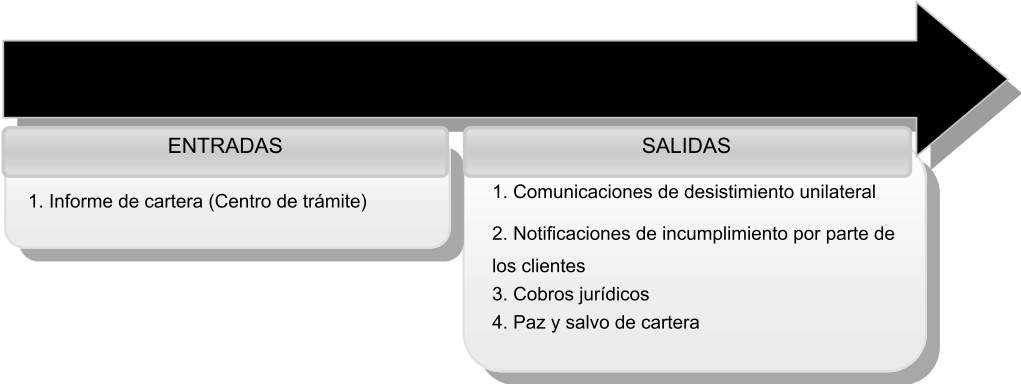
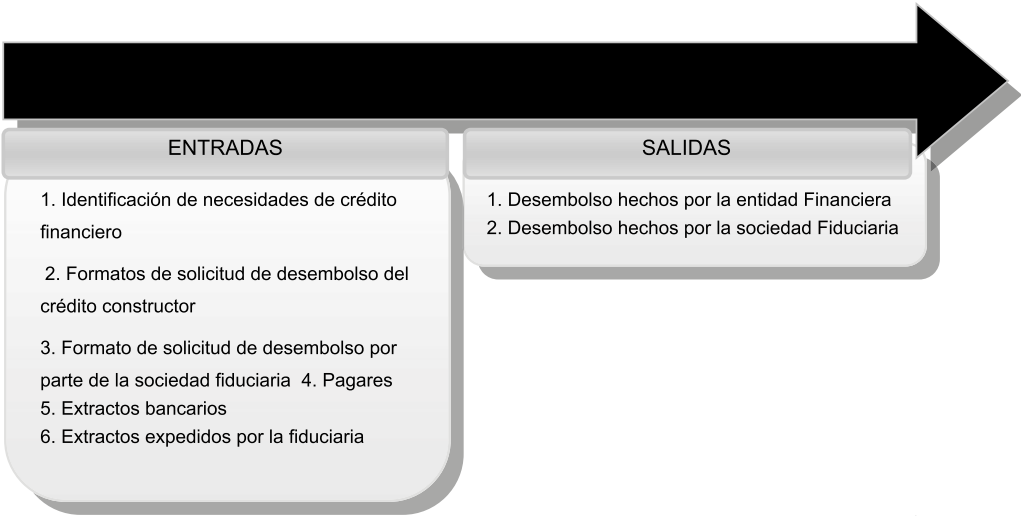
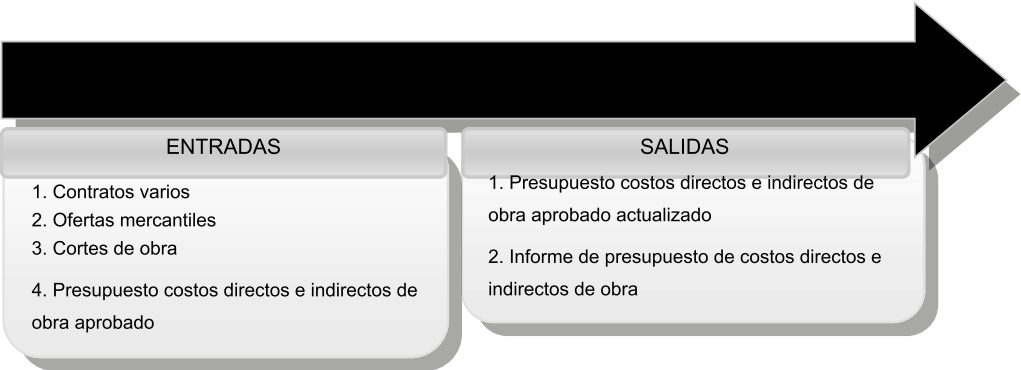
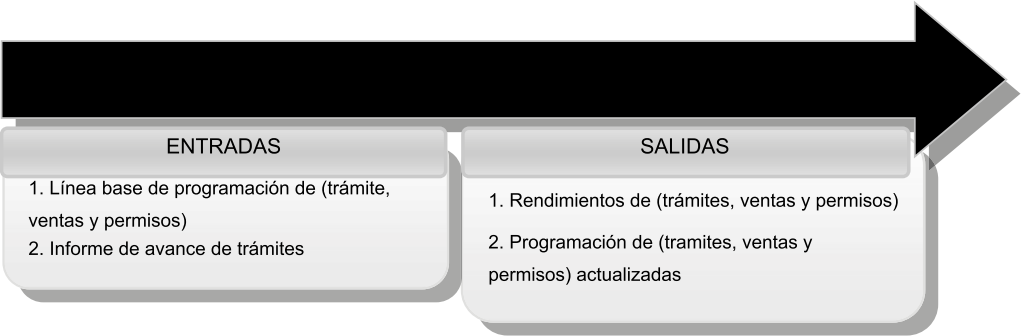
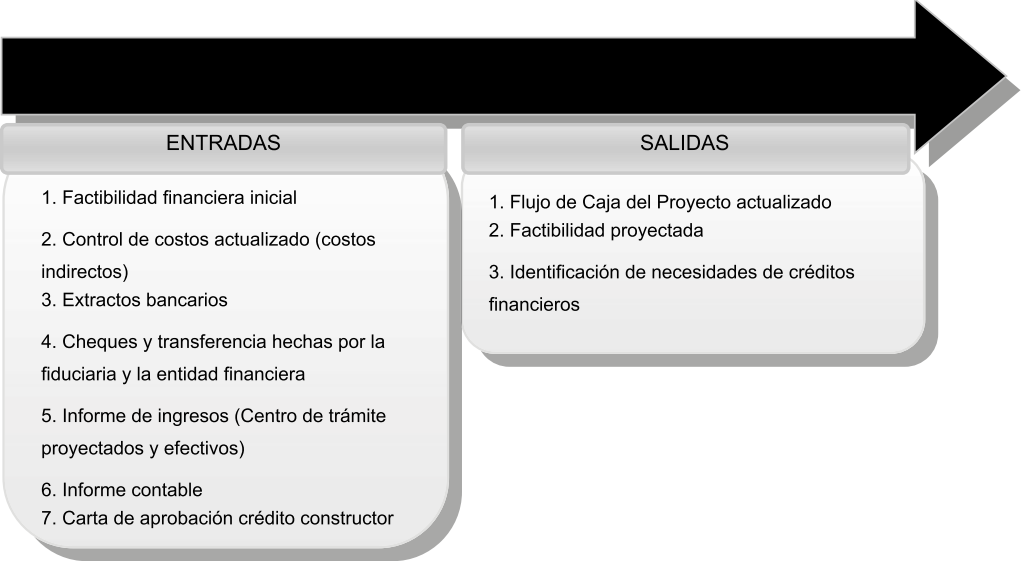


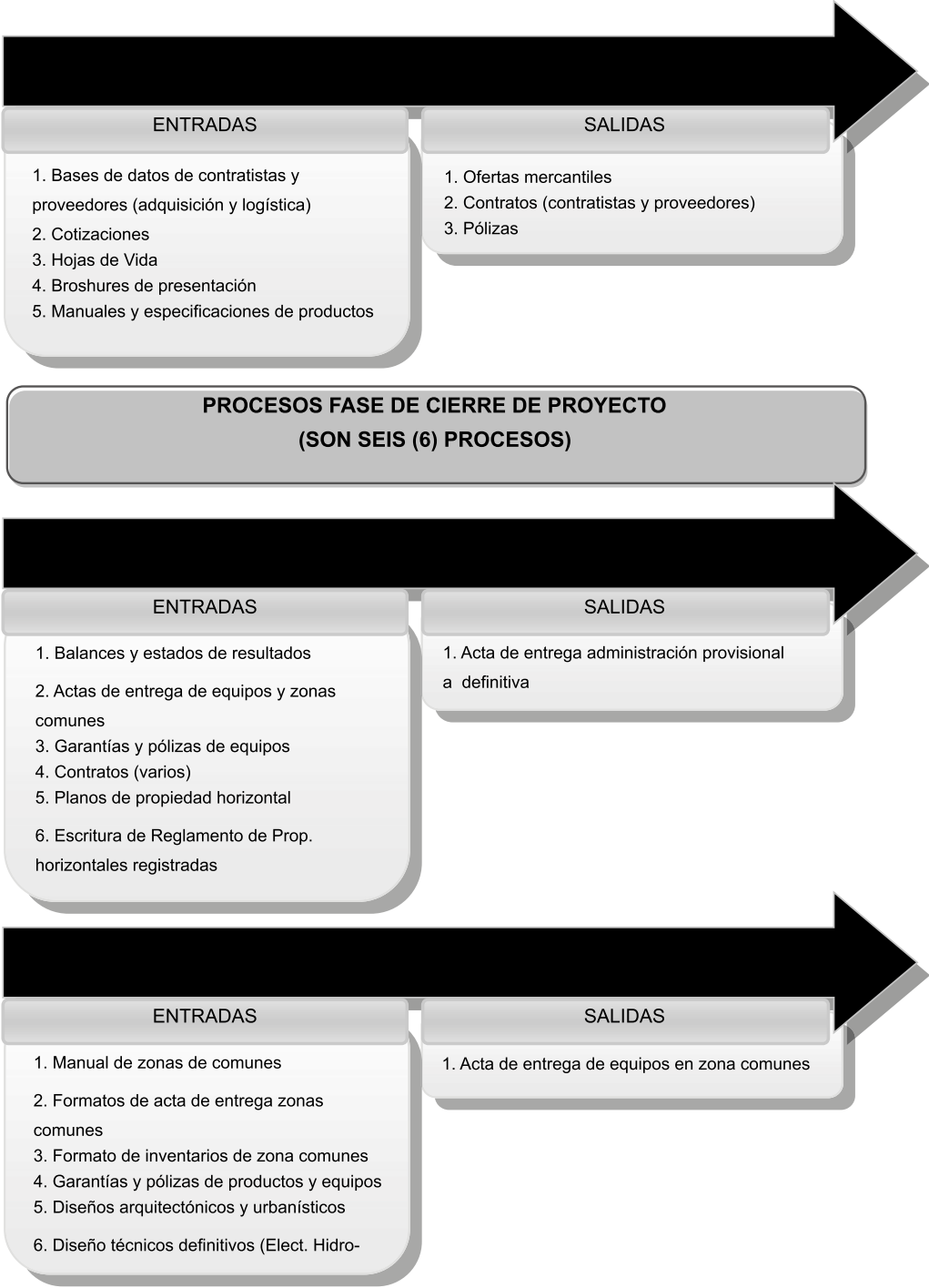
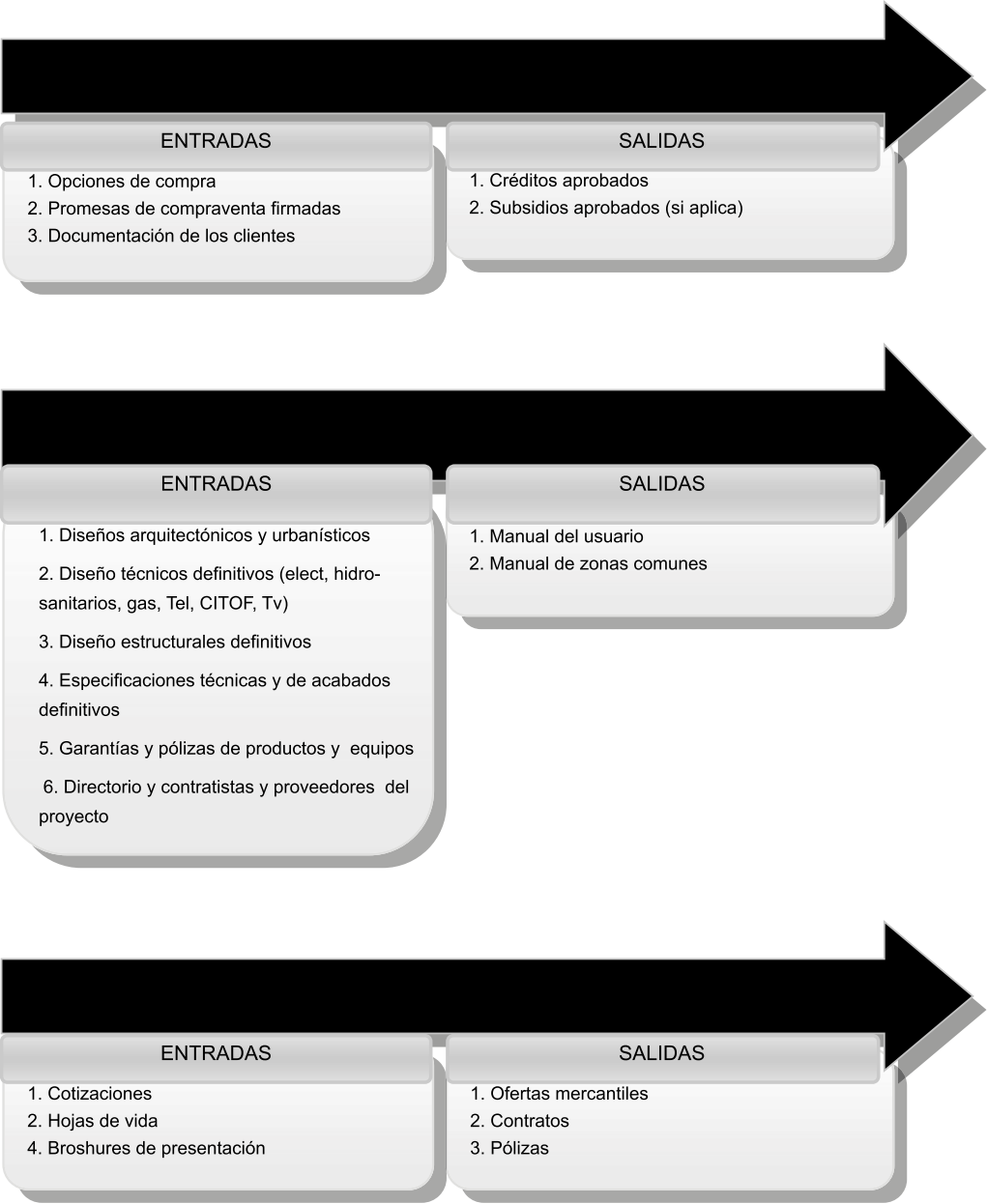


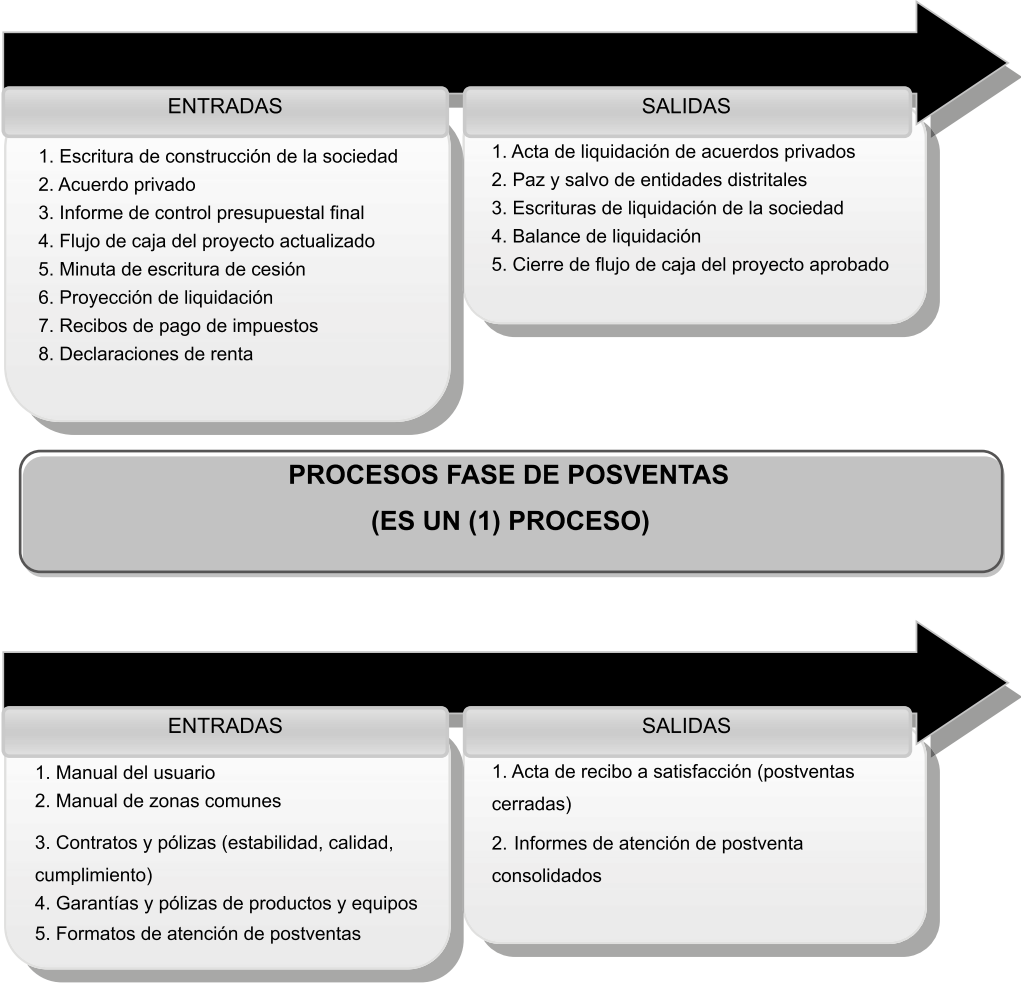
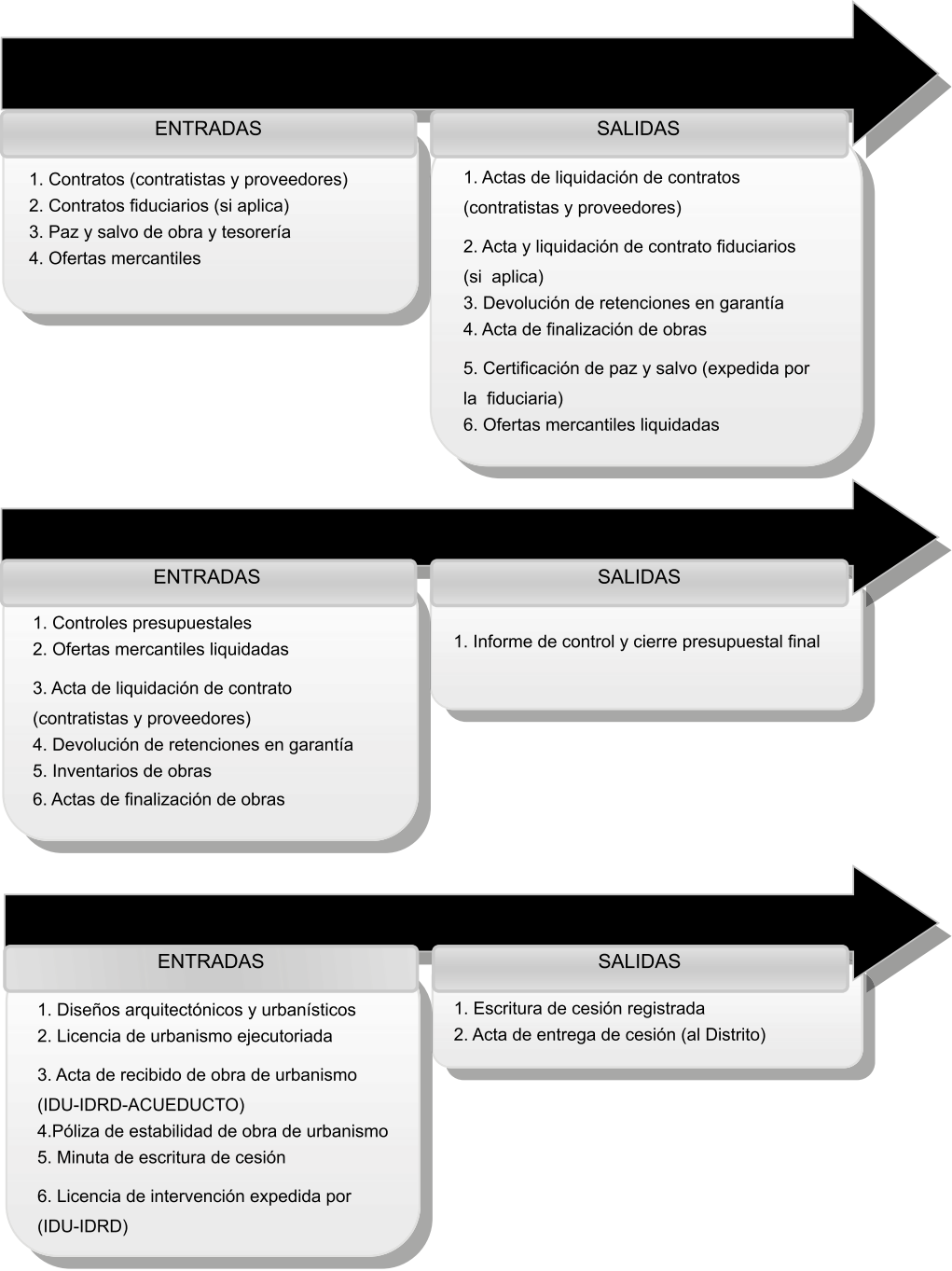












BIBLIOGRAFÍA

ANZOLA, Olga Lucía (2003). Una mirada de la cultura corporativa. Universidad Externado de Colombia.

CLELAND, David and IRELAND, Lewis (2000). Project Manager’s Portable Handbook. McGraw-Hill.

DOMINGO, Alberto (2000). Dirección y Gestión de Proyectos, “un enfoque práctico”. Alfaomega.

ECHEVERRY, Diego. Notas de clase, “curso sobre Gerencia de Proyectos de Construcción”. Maestría en Ingeniería y Gerencia de la Construcción. 1er. semestre 2007. Universidad de los Andes.

KERZNER, Harold (2006). Project Management: a systems approach to planning, scheduling and controlling. 9a edition.

NICHOLAS, John M. (2000). Managing Business and Engineering Projects: concepts and implementation. Prentice-Hall.

OBERLENDER, Garold (2000). Project Management for Engineering and Construction. McGraw-Hill, 2da edition.

PAULSON, B. and BARRIE, D. (1992). Professional Construction Management: including CM, design-construct, and general contracting. McGraw-Hill.

Project Management Institute, PMI. Guía de los fundamentos para la Dirección de Proyectos, PMBOK. 4ta. edición. 2008.

SERNA, Humberto (2006). Gerencia Estratégica “teoría, metodología, alineamiento, implementación, y mapas estratégicos”. 3R Editores. 9ª edición.

ANÁLISIS ESTÉTICO DE INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, ATLÁNTICO<sup>1</sup>

Investigador principal:  
Arq. Bernardo Palacio Echenique\*

Coinvestigadores  
Arq. Esperanza Esquivel Diazgranados\*\* - Arq. Marilyn Quimbayo Barranco\*\*\*  
Arq. Aliomar Pacheco Vergara\*\*\*\* - Arq. Andrés Martínez Barrios\*\*\*\*\*

Asesor  
Arq. Juan Carlos Pérgolis\*\*\*\*\*

Resumen

El municipio de Puerto Colombia, ubicado en el sector noroccidental del departamento del Atlántico, se constituyó en la puerta por donde ingresó el desarrollo al país, a través de la estructura del muelle marítimo. Ello significó el auge urbano y comercial de su cabecera urbana. Puerto Colombia pasó a convertirse también, en un balneario turístico, lo que determinó la ubicación allí, de instalaciones hoteleras al servicio de los viajeros que entraban y salían del país a través del puerto marítimo, y para los turistas locales, que llegaban a sus playas utilizando el ferrocarril Bolívar que salía de la Estación Montoya, localizada en el costado norte del edificio de la Aduana de Barranquilla. Una serie de eventos (naturales y político-administrativos) condujeron al cierre y abandono del muelle, lo que significó la decadencia del puerto y la paulatina disminución de los usuarios del servicio hotelero en Puerto Colombia.

Palabras clave: Muelle, Puerto, Balneario, Hotel, Republicano, Art Decó, Patrimonio.

\* Arquitecto, Especialista en Estudios Pedagógicos. Docente de Tiempo Completo con Funciones Administrativas, de la Facultad de Arquitectura de la Corporación Universitaria de la Costa, CUC.  
E-mail: bpalacio@cuc.edu.co

\*\* E-mail: espe\_1806@hotmail.com

\*\*\* E-mail: marilynqb-08@hotmail.com

\*\*\*\* E-mail: alpaver@hotmail.com

\*\*\*\* E-mail: alvarez\_870116@hotmail.com

\*\*\*\*\* E-mail: pergolisjuancarlos@yahoo.com

Recepción: 8 de junio de 2011  
Aceptación: 21 de junio de 2011

<sup>1</sup> Artículo resultado de la investigación terminada “Análisis estético de inmuebles de interés cultural, ubicados en el municipio de Puerto Colombia” de la especialización en Patrimonio de la CUC.